

沧水铺镇砂子岭村村庄规划（2021-2035 年） 公告版

一、村庄概况

砂子岭村隶属于益阳市赫山区沧水铺镇，位于沧水铺镇东侧，东邻泉交河镇，西抵沧水铺村、珠波塘村，北至笔架山乡，南接黄团岭村。砂子岭村距益阳市城区约 20 公里，距沧水铺镇镇区 6 公里；村域内有长张高速穿过。

二、规划范围

本次规划范围为砂子岭村行政区划范围，村域国土总面积 5.32 平方公里。

三、规划期限

规划期限与赫山区沧水铺镇国土空间规划保持一致，2020 年为基期年，2025 年为近期年，2035 年为目标年。

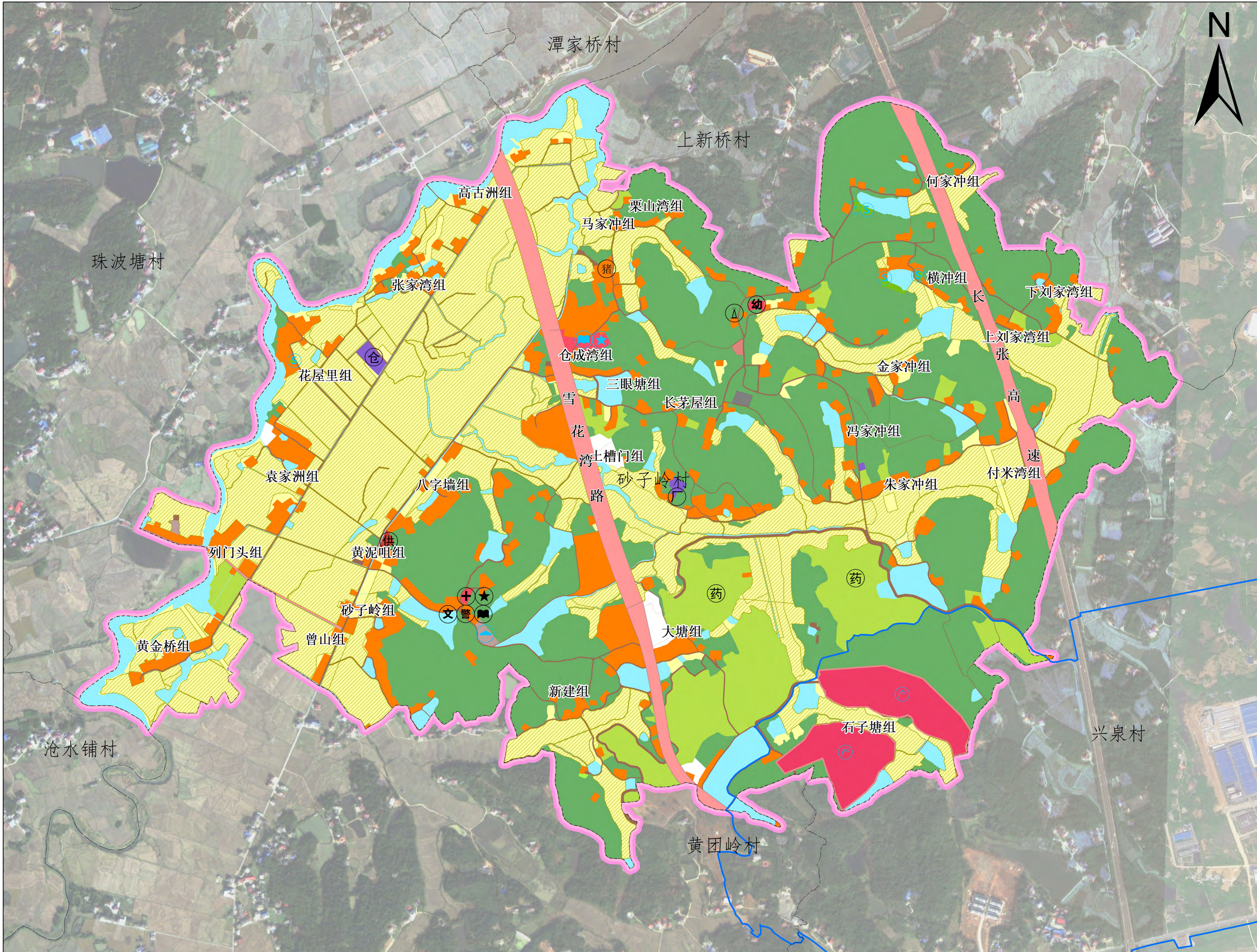
四、规划目标

根据村庄区位特点、资源环境、当地特色和产业发展现状及构想，规划砂子岭村发展总体定位为：以砂子岭村丰富的农业资源为依托，发挥自身优势，大力发展第一产业和第二产业，逐步形成局部产业链；适度发展第三产业；引导居民集中建设、美化乡村环

境；将砂子岭村打造成宜居宜业的村庄。

规划至 2035 年，砂子岭村耕地保有量不低于 177.55 公顷；永久基本农田保护面积不低于 164.48 公顷；生态公益林面积 39.98 公顷；村庄建设用地规模不超过 48.73 公顷。

赫山区沧水铺镇砂子岭村村庄规划图（2021—2035年）



规划说明

一、功能定位与目标
规划以“规划科学、村容整洁、生产发展、乡风文明、管理民主、宜居宜业、可持续发展”作为砂子岭村乡村振兴的主要规划目标。

二、国土空间布局及建设管制
1. 用地布局优化
坚持耕地保护优先，坚持耕地质量、质量、生态“三位一体”的保护，从严控制建设占用耕地。在尊重现状的基础上，规划逐步引导农村居民点用地规模，以建设用地内部挖潜为主，提高农村居民点的土地利用程度，按照建设美丽乡村的要求，构建环境友好型土地利用模式，使生态功能区得到切实保护。

2. 用途管制策略
永久基本农田、生态红线控制区、水源保护区、地质灾害、防洪堤、特殊地区、重要的防护绿地、高压走廊为禁止建设区；永久基本农田外的一般农用地、园地、荒地、国道、省道、高速公路、铁路两侧防护绿地等限制开发。

三、耕地保护
规划至2035年，砂子岭村耕地保有量目标为177.55公顷，永久基本农田保护目标为164.48公顷。

四、住房布局
1. 住房品质提升
村庄居民点整体沿公路两侧布置，规划在成成湾组、雪花湾组新增集中建房点。
2. 住房管控引导
住房层数原则上不超过3层，底层高度不超过3.6米，其余层高度不超过3.3米，净高不宜低于2.6米，农户住房的建筑面积不得超过12米。新建、改建、扩建住房应符合建筑卫生、安全要求，注重与环境保护。

五、产业发展
村庄主要以种植业为主，适当发展食品加工业、养殖业；深度挖掘村内旅游资源，沿江修建1条风光带，重点在河畔开发休闲观光农业基地，结合现有旅游资源，打造“休闲农业、观光采摘、写生垂钓、体验农家风情”的旅游路线。

六、公共服务和基础设施
1. 公共服务设施
规划对相关服务配套设施进行提升建设，包括村民服务中心、小学、完善相关公共管理、公共教育、文化体育、医疗卫生、社会福利方面设施配置；活动广场增建健身设施，新建文化活动广场4处，其中祠堂冲组1个、横冲组2个、花屋里组。

2. 基础设施
规划在村庄东南部增设1处公厕，现有道路体系基本完善，规划对全村主干道路进行提升，美化亮化工程。

七、乡村风貌管控与引导
1. 乡村风貌管控
管控村庄山水田园景观、道路沿线及标识系统等内容，保护村庄重要山体、水体要素。
2. 乡村风貌引导
引导村民建房与公共和生产建筑，保持村庄整体风貌协调，体现地域特色，建筑风格、建筑色彩、建筑材料、建筑技术等应符合技术乡村风貌提升地方化。

八、防灾减灾规划
地质灾害防治规划：村内的建设与选址应避开崩塌、高陡的山丘、非岩质的陡坡、河岸及边坡、暗藏的沟渠和平缓的地基等抗灾不利地段，避开可能产生滑坡、崩塌、地陷、泥石流等危险地段，防止地质灾害。
防洪规划：原则上按十年一遇的标准，安排各类防洪工程设施，洪涝区两侧结合景观整治设置生态驳岸等防护设施，通知确保临河建筑物与河道保持一定的防护距离。
消防规划：森林防火——由政府或村民委员会建立防火安全小组，护林员，负责宣传和组织开展消防工作，村内设立报警电话，配备消防自救器材及相应的木柴、水枪等器材设备。

九、生态保护修复和土地综合整治
1. 生态保护修复
砂子岭村村域不涉及生态保护红线，规划至2035年，生态公益林面积为39.98公顷，主要分布于村域东北部，规划对域内环境、向渠进行整治修复。
2. 土地综合整治
按照“宜农则农、宜建则建、宜管则管”的原则开展土地综合整治。

十、近期建设方案
1. 国土综合整治和生态修复
开展高标准农田建设。
2. 基础设施和公共服务设施建设
对全村主干道路进行提升，美化亮化工程，新建4处活动广场，完善村部设施。

规划指标表

指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量（公顷）	177.55	177.55	0.00	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）	164.48	164.48	0.00	约束性
生态保护红线面积（公顷）	0.00	0.00	0.00	约束性
生态公益林面积（公顷）	39.98	39.98	0.00	约束性
建设用地总面积（公顷）	56.54	82.13	25.59	预期性
村庄建设用地规模（公顷）	48.73	48.73	0.00	约束性
村庄公共管理与公共服务设施用地规模（公顷）	0.30	1.10	0.80	预期性
村庄基础设施用地规模（公顷）	0.00	0.00	0.00	预期性
规划留白指标（公顷）	—	2.41	2.41	预期性
留白指标	—	—	—	约束性
人均村庄建设用地面积（㎡）	210.86	237.80	26.94	预期性

国土空间结构调整表

用地类型	规划基期年		规划目标年		规划期间面积增减（公顷）
	面积（公顷）	比例（%）	面积（公顷）	比例（%）	
国土总面积	532.00	100.00	532.00	100.00	0.00
耕地	178.12	33.48	178.12	33.48	0.00
园地	34.45	6.48	33.64	6.32	-0.81
林地	200.46	37.68	175.14	32.92	-25.32
草地	0.01	0.00	0.04	0.01	0.03
湿地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
农业设施建设用地	14.04	2.64	15.32	2.88	1.28
城乡建设用地	0.00	0.00	12.92	2.43	12.92
村庄建设用地	48.73	9.16	48.73	9.16	0.00
居住用地	38.36	7.21	43.29	8.14	4.93
公共管理与公共服务用地	0.30	0.06	1.10	0.21	0.80
商业服务业用地	0.36	0.07	0.36	0.07	0.00
工业用地	0.14	0.03	0.14	0.03	0.00
仓储用地	0.75	0.14	0.80	0.15	0.05
乡村道路用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
交通场站用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他交通设施用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公用设施用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
绿地与开敞空间用地	0.00	0.00	0.39	0.07	0.39
留白用地	0.00	0.00	2.41	0.45	2.41
空闲地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
村庄范围内的其他用地	8.82	1.66	0.24	0.05	-8.58
小计	48.73	9.16	48.73	9.16	0.00
合计	48.73	9.16	61.65	11.59	12.92
区域基础设施用地	7.68	1.44	19.98	3.76	12.30
其他建设用地	0.13	0.02	0.49	0.09	0.36
陆地水域	43.77	8.23	43.01	8.08	-0.76
其他土地	4.61	0.87	4.61	0.87	0.00

图例

村庄规划用地分类

- 工业用地
- 商业服务业用地
- 其他建设用地
- 耕地
- 林地
- 草地
- 湿地
- 农业设施建设用地
- 城镇建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 仓储用地
- 乡村道路用地
- 交通场站用地
- 其他交通设施用地
- 公用设施用地
- 绿地与开敞空间用地
- 留白用地
- 空闲地
- 村庄范围内的其他土地
- 区域基础设施用地
- 陆地水域
- 其他土地

公共服务设施与基础设施

注：黑色图标为现状设施，蓝色图标为基础设施

- 便民超市
- ★ 村委会
- 幼 幼儿园
- 小 小学
- 警 警务室
- 场 室外活动场地
- + 卫生室
- 文 文体活动室
- 阅 阅览室
- 药 汉森制药
- A 通信基站
- 厂 火箱厂
- 猪 猪场
- 仓 粮仓
- 供 供销社
- 产 汉森产业园
- 公 公墓
- S 广场
- + 应急疏散场地

管制边界

- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 城镇开发边界
- 中心城区范围

行政边界

- 村庄行政区
- 村界
- 乡镇界

赫山区沧水铺镇砂子岭村集中居民点规划布局图（2021—2035年）

规划说明

如图所示此处新增集中安置点面积18952.85平方米，规划住宅约45栋，位于土槽门组。建房类型为异地新建，配套设施有停车场、活动广场等。

住房管控引导：

选址控制：非农村住宅用地范围外禁止新建、翻建（重建）、扩建私人住宅。通过引导村民集中建房的方式，提高土地利用效率。坚持一户一宅，原则上要拆除旧房，再建新房，有特殊情况在建设新房过程中需要保留旧房的，应在新房建成后一个月内拆除旧房。

退让控制：在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为：在高速公路沿线建房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于30米；国道不少于20米；省道不少于15米；县道不少于10米；乡道不少于5米；后退村组道路不少于3米。

面积控制：严格宅基地占地面积标准。宅基地涉及占用耕地的每户总面积不得超过130平方米，占用荒山荒坡的每户总面积不得超过210平方米，占用其他地类的每户总面积不得超过180平方米。

高度控制：新建建筑宜结合地形、因地制宜，建筑朝向应利于通风采光，延续村庄的整体风貌与空间格局，层数不宜超过3层，其中首层层高不宜超过4.2米，其他层高不宜超过3.3米，建筑高度控制在12米以内。

风貌引导：（1）体现现代新农村气息：采用现代新材料，内部装修用现代风格，家具家电、能源、给排水在功能上满足现代生活需求，体现新时代村民的生活水平。保留益阳民居对于堂屋的需求。

（2）经济实用、风貌协调：新建建筑所用建筑材料应普遍易取，经济实惠；所建建筑风格应以当地建筑为参考，同时考虑与周边环境协调统一。

（3）推陈出新、彰显特色：在协调风貌的前提下，在新建建筑的外形和庭院中注入当地文化要素，塑造属于村庄独有的建筑特色。

图例

- 永久基本农田
- 集中建房引导区
- 陆地水域
- 耕地
- 林地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 绿地与开敞空间用地
- 区域基础设施用地
- 规划活动广场
- 规划停车场

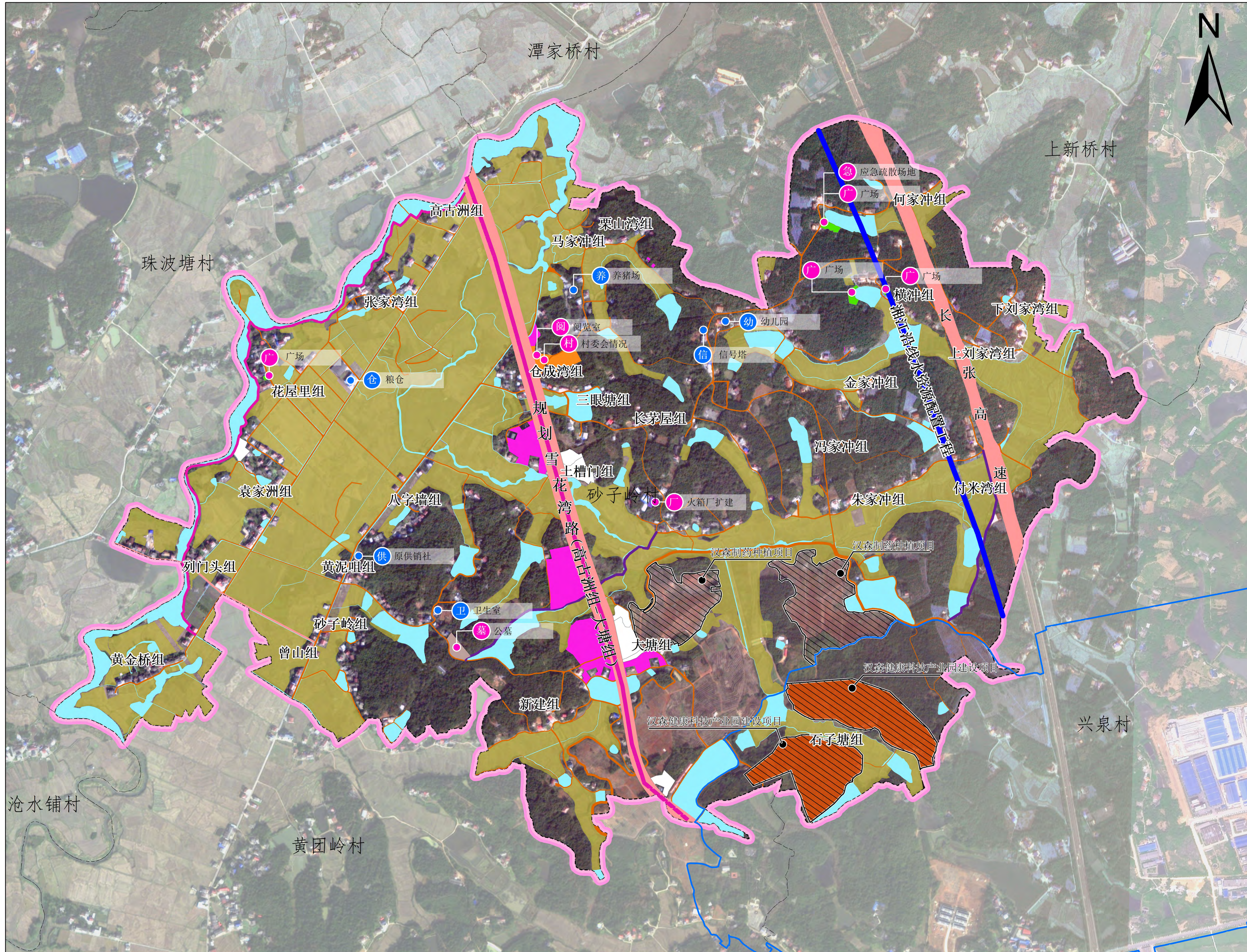


集中建房引导区：
地块面积：1.89公顷
预留宅基地45户

规划雪花湾路

大塘组

赫山区沧水铺镇砂子岭村村庄公告图（2021—2035年）



其中
其中
其中
其中

规划说明

一、功能定位与目标
规划以“规划科学、村容整洁、生产发展、乡风文明、管理民主、宜居宜业、可持续发展”作为砂子岭村美丽乡村建设的主要规划目标。

二、国土空间布局及管控
1. 用地布局优化
坚持耕地保护优先，坚持耕地数量、质量、生态“三位一体”的保护，从严控制建设占用耕地。在尊重现状的基础上，规划逐步将小农村民点用地规模，以建设用地内部挖潜为主，提高农村民点的土地利用程度。按照建设美丽乡村的要求，构建环境友好型土地利用模式，将生态敏感区得到切实保护。

2. 用途管制规划
永久基本农田、生态红线控制区、水源保护区、湿地、特殊地区、重要防护绿地、高压走廊为禁止建设区；永久基本农田外的一般农用地、园地、林地、未利用地、国道、省道、高速公路、铁路两侧防护绿地等限制开发。

三、耕地保护
规划至2035年，砂子岭村耕地保有量目标为17755公顷，永久基本农田保护目标为16448公顷。

四、住房布局
1. 住房总体布局
村庄居民点整体沿公路两侧布置，规划在仓成湾组、雪花湾组新增集中建设点。

2. 住房建设引导
在原有房屋上不超过3层，楼层层高不宜超过3.6米，其余层高不宜超过3.3米，净高不宜低于2.6米，檐口建筑高度不得超过12米。新建、改建、扩建住房与建筑应符合建筑节能、安全要求，注重与环境协调。

五、产业发展
村庄主要以种植业为主，适当的发展食品加工业、养殖业；深度挖掘村内旅游资源，沿江修建1条风光带，重点在开发休闲观光农业基地，结合现有旅游资源，打造“休闲度假、娱乐采摘、野生垂钓、体验农家风情”的旅游路线。

六、公共服务设施
1. 公共服务设施
根据村庄现状公共服务设施进行提升建设，包括村民服务中心、小学、完善农村公共管理、公共教育、文化体育、医疗卫生、社会福利方面设施配置；活动广场健身设施；新建文化活动广场4处，其中何家冲组1个、横冲组2个、花屋组。

2. 基础设施
规划在村部南部新建1处公墓。

七、乡村风貌管控
管控村庄山水田园景观、道路沿线及标识系统等内容，保护村庄重要山体、水体要素。

八、乡村风貌引导
引导村民建设与生产建筑，保持村庄整体风貌协调，体现地域特色、建筑风格、建筑色彩、建筑材料、建筑技术等方案符合技术标准和体现风貌。

九、防灾减灾规划
地质灾害防治规划：村内的建设选址应尽量避免开垦陡坡、高脊的山丘、非岩质的陡坡、河岸及边缘、暗藏的沟壑和平缓的地基等地质不利地段，避开可能产生滑坡、崩塌、地陷、泥石流等危险地段，以防地质灾害。

消防规划：原则上按十年一遇的标准，安排各类消防设施，消防泵房应设置在景观整治设置生态驳岸等防护设施，通知消防队可建筑与河道保持一定的防护距离。

消防规划：森林防火——由镇政府或村民委员会建立防火安全小组，护林员，负责宣传和组织开展消防工作，村内设置报警电话，配备消防自救机动队和消防队，本村等消防队。

十、生态保护修复
砂子岭村村域不涉及生态保护红线，规划至2035年，生态公益林面积为39.98公顷，主要分布于村域东北部，规划对村域内坑塘、沟渠进行整治修复。

1. 生态保护修复
按照“宜农则农、宜建则建、宜固则固、宜整则整”的原则开展土地综合整治。

2. 土地综合整治
按照“宜农则农、宜建则建、宜固则固、宜整则整”的原则开展土地综合整治。

十一、近期建设方案
1. 国土空间管制与生态修复
开展高标准农田建设。

2. 基础设施和公共服务设施建设
对全村主干道路进行硬化、美化亮化工程；新建4处活动广场，完善村部设施。

规划指标表

指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量（公顷）	177.55	177.55	0.00	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）	164.48	164.48	0.00	约束性
生态保护红线面积（公顷）	0.00	0.00	0.00	约束性
生态公益林面积（公顷）	39.98	39.98	0.00	约束性
建设用地总面积（公顷）	56.54	82.13	25.59	预期性
村庄建设用地规模（公顷）	48.73	48.73	0.00	约束性
村庄公共管理与公共服务设施用地规模（公顷）	0.30	1.10	0.80	预期性
村庄基础设施用地规模（公顷）	0.00	0.00	0.00	预期性
规划留白指标（公顷）	—	2.41	2.41	预期性
留白用地	—	—	—	—
留白指标	—	—	—	—
人均村庄建设用地面积（㎡）	210.86	237.80	26.94	预期性

国土空间结构调整表

用地类型	规划基期年		规划目标年		规划期间面积增减（公顷）
	面积（公顷）	比例（%）	面积（公顷）	比例（%）	
国土总面积	532.00	100.00	532.00	100.00	0.00
耕地	178.12	33.48	178.12	33.48	0.00
园地	34.45	6.48	33.64	6.32	-0.81
林地	200.46	37.68	175.14	32.92	-25.32
草地	0.01	0.00	0.04	0.01	0.03
湿地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
农业设施建设用地	14.04	2.64	15.32	2.88	1.28
城镇建设用地	0.00	0.00	12.92	2.43	12.92
村庄建设用地	48.73	9.16	48.73	9.16	0.00
居住用地	38.36	7.21	43.29	8.14	4.93
公共管理与公共服务用地	0.30	0.06	1.10	0.21	0.80
商业服务业用地	0.36	0.07	0.36	0.07	0.00
工业用地	0.14	0.03	0.14	0.03	0.00
仓储用地	0.75	0.14	0.80	0.15	0.05
乡村道路用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
交通场站用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他交通设施用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公用设施用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
绿地与开敞空间用地	0.00	0.00	0.39	0.07	0.39
留白用地	0.00	0.00	2.41	0.45	2.41
空闲地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
村庄范围内的其他用地	8.82	1.66	0.21	0.05	-8.58
合计	48.73	9.16	48.73	9.16	0.00
小计	48.73	9.16	61.65	11.59	12.92
区域基础设施用地	7.68	1.44	19.98	3.76	12.30
其他建设用地	0.13	0.02	0.49	0.09	0.36
陆地水域	43.77	8.23	43.01	8.08	-0.76
其他土地	4.61	0.87	4.61	0.87	0.00

图例

公共服务设施与基础设施

（注：蓝色图标为现状设施，红色图标为规划设施）

- 便民超市
- 村委会
- 幼儿园
- 小学
- 警务室
- 室外活动场地
- 卫生室
- 文体活动室
- 阅览室
- 汉森制药
- 信号塔
- 养猪场
- 粮仓
- 供销社
- 火箱厂
- 阅览室
- 村委会
- 汉森产业园
- 公墓
- 广场
- 应急疏散场地

现状及规划重要内容标注

- 交通运输用地
- 农业设施建设用地
- 区域基础设施用地
- 陆地水域
- 修补水库与山塘坪
- 新增绿地与开敞空间用地
- 新增公共服务设施用地
- 新增工业物流用地
- 集体经营性建设用地
- 新增居住用地
- 规划仓储用地
- 规划公路
- 规划村道
- 拓宽道路
- 行政边界
- 县界
- 镇界
- 村界

乡村近期建设行动计划项目

- 农村产业融合发展项目
- 生态保护修复项目
- 农用地整理项目
- 建设用地综合整治项目
- 管制边界
- 城镇开发边界线
- 永久基本农田保护线
- 生态保护红线
- 中心城区范围线